



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Kawe Logistika

registrikood: 11164880

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Tulumaks	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Kawe Logistika (edaspidi ka „Ettevõte“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2020. aasta majandusaastal toimus Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates logistikakeskust Rae vallas. 2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju ei avaldanud. 2021. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Tulu kasv (%)	-0,70	34,32
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,36	0,03
Puhas käibekapital (EUR)*	-617 033	-14 705 009
Võlakordaja (kordades)	0,67	0,73
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,66	0,74
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	23,35	25,01
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	8,53	18,20

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

OÜ Kawe Logistika juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2020 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	303 423	452 559	
Nõuded ja ettemaksed	36 855	46 289	2
Kokku käibevarad	340 278	498 848	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	25 080 000	24 610 000	4
Kokku põhivarad	25 080 000	24 610 000	
Kokku varad	25 420 278	25 108 848	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	818 800	15 006 728	5
Võlad ja ettemaksed	138 511	197 129	6
Kokku lühiajalised kohustised	957 311	15 203 857	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 146 656	3 236 157	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 146 656	3 236 157	
Kokku kohustised	17 103 967	18 440 014	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	2 364 725	2 364 725	
Kohustuslik reservkapital	64 020	64 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 135 194	2 743 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 749 810	1 493 554	
Kokku omakapital	8 316 311	6 668 834	
Kokku kohustised ja omakapital	25 420 278	25 108 848	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 172 667	2 188 075	9
Muud äritulud	435 802	193 870	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-279 979	-349 094	10
Mitmesugused tegevuskulud	-241 953	-229 176	11
Muud ärikulud	0	-996	12
Ärikasum (kahjum)	2 086 537	1 802 679	
Intressikulud	-314 064	-284 139	13
Muud finantstulud ja -kulud	13	14	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 772 486	1 518 554	
Tulumaks	-22 676	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 749 810	1 493 554	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 086 537	1 802 679	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-435 802	-193 870	4
Kokku korrigeerimised	-435 802	-193 870	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 448	8 825	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 271	-35 948	6
Laekunud intressid	0	11	
Kokku rahavood äritegevusest	1 673 454	1 581 697	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-34 198	-152 598	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	36 468	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 198	-116 130	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	102 000	16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 277 429	-796 188	5
Makstud intressid	-385 953	-220 415	5
Makstud dividendid	-100 000	-100 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 010	-25 000	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 788 392	-1 039 603	
Kokku rahavood	-149 136	425 964	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	452 559	26 595	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-149 136	425 964	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	303 423	452 559	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 562	2 364 725	64 020	2 843 973	5 275 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 493 554	1 493 554
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2019	2 562	2 364 725	64 020	4 237 527	6 668 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 749 810	1 749 810
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-102 333	-102 333
31.12.2020	2 562	2 364 725	64 020	5 885 004	8 316 311

Täiendav informatsioon on toodud lisas 8 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Logistika (edaspidi "Ettevõte") 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 016	28 016	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	121	121	3
Muud nõuded	17	17	
Viitlaekumised	17	17	
Ettemaksed	8 701	8 701	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 855	36 855	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 315	37 315	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	3
Muud nõuded	3	3	
Viitlaekumised	3	3	
Ettemaksed	8 858	8 858	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 289	46 289	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 593	0	27 941
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	0	113	0
Ettemaksukonto jääk	8		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	121	31 593	113	27 941

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	24 300 000
Ostud ja parendused	152 598
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	193 870
Muud muutused	-36 468
31.12.2019	24 610 000
Ostud ja parendused	34 198
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	435 802
31.12.2020	25 080 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 904 284	1 847 767
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-154 034	-160 227

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Sutil.

Ettevõtte sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni kümme aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 33 809 262 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank Abp, filial I Norge vaata lisa 5.

Ettevõtte omab kaht kinnistut Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas. Vastavad kinnistud on kajastatud sarnaste turutehingute hinna meetodil.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2020. aastal üürnike poolt makstavad investeeringud puudusid (2019. aastal 36 468 eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailised rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga.

Sarnaste turutehingute hinna meetodil on aluseks võetud järgmised eeldused:

- Võrreldud on kolme kuni viie sarnase objekti müügitehinguga 2019-2020 aastatel.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Bank Abp							
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp	14 331 931	818 800	13 513 131	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	06.2023
AS Kawe	2 633 525	0	2 633 525	0	2%	EUR	12.2024
Pikaajalised laenud kokku	16 965 456	818 800	16 146 656	0			
Laenukohustised kokku	16 965 456	818 800	16 146 656	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Bank AB (1)	10 590 262	10 590 262			3M Euribor +1,75%	EUR	05.2020
Nordea Bank AB (2)	4 416 466	4 416 466			3M Euribor + 1,75%	EUR	05.2020
Lühiajalised laenud kokku	15 006 728	15 006 728					
Pikaajalised laenud							
AS Kawe	3 236 157	0	3 236 157	0	2%	EUR	12.2024
Pikaajalised laenud kokku	3 236 157	0	3 236 157	0			
Laenukohustised kokku	18 242 885	15 006 728	3 236 157	0			

Laenud Nordea Bank Abp, filiaal Norge on tagatud hüpoteegiga renditavale hoonele, vaata lisa 4 ja 16, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga summas 16 724 627 EURi ja Garda AS poolt antud garantiiga summas 15 500 000 EURi.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 261	41 261	
Maksuvõlad	31 593	31 593	3
Muud võlad	64 772	64 772	
Intressivõlad	64 772	64 772	
Saadud ettemaksed	885	885	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 511	138 511	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 642	31 642	
Maksuvõlad	27 941	27 941	3
Muud võlad	136 661	136 661	
Intressivõlad	136 661	136 661	
Saadud ettemaksed	885	885	
Kokku võlad ja ettemaksed	197 129	197 129	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 712 654	3 390 022
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 172 350	847 505
Kokku tingimuslikud kohustised	5 885 004	4 237 527

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31. detsember 20120/2019 jagunevad osad järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 2 434 eurot
- Jaanus Kosemaale kuulub osa väärtusega 128 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 172 667	2 188 075	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 172 667	2 188 075	
Kokku müügitulu	2 172 667	2 188 075	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 904 284	1 847 767	4
Kommunaalteenuste edasimüük	268 038	339 034	
Muude teenuste müügitulu	345	1 274	
Kokku müügitulu	2 172 667	2 188 075	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tehnohoolidus	-36 435	-35 916
Heakord	-23 063	-31 766
Tarbimisteenused	-218 213	-272 569
Tugiteenused	-1 981	-6 943
Muud teenused	-287	-1 900
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-279 979	-349 094

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 960	-10 960
Halduskulud	-206 915	-218 020
Lepingutasud	-23 500	0
Muud	-578	-196
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-241 953	-229 176

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-981
Muud	0	-15
Kokku muud ärikulud	0	-996

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-259 364	-219 526	
Grupisisene intressikulu	-54 700	-64 613	16
Kokku intressikulud	-314 064	-284 139	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	13	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	13	14

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	-100 000	-22 676	-100 000	-25 000
Eesti			-100 000	-25 000
Kokku	-100 000	-22 676	-100 000	-25 000

Lisaks ettevõtte tulumaksule summas 22 676 eurot on makstud üksikisiku tulumaksu väljamakstud dividendidelt 2 334 eurot.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 688 268	0	3 365 524

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	602 633	129 367	2%	EUR	12.2024

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	102 000	0	2%	EUR	12.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	191 880	0	199 991	0

Seisuga 31. detsember 2020 koosneb kohustuste saldo emaettevõttelt saadud laenust summas 2 633 524 eurot (31.12.2019: 3 236 157 eurot), tasumata intressivõlast summas 54 700 eurot (31.12.2019: 129 367 eurot). Tasumata arved seisuga 31.12.2020 44 eurot (31.12.2019: 0 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult oli 2020. aastal 54 700 eurot (2019: 64 613 eurot), vaata lisa 4.

Grupisisesed saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju ei avaldanud.

Juhatus hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

OÜ Kawe Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Logistika OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kawe Logistika OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepüütvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Kadri Koop
Vandeauditor nr 700
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

1. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	01.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 135 194
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 749 810
Kokku	5 885 004
Jaotamine	
Kokku	5 885 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1904284	87.65%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	268383	12.35%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
E-posti aadress	info@kawe.ee
Veebilehe aadress	www.kawe.ee